

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第240號

原告 臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

法定代理人 王錦榮

訴訟代理人 王伊忱律師

複代理人 呂季穎律師

被告 永流股份有限公司

法定代理人 馮竣嗣

訴訟代理人 楊鎮謙律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣臺北地方法院移送前來，本院於民國111年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟壹佰參拾伍萬貳仟壹佰壹拾參元及如附表二所示之利息及違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒佰壹拾貳萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣貳仟壹佰參拾伍萬貳仟壹佰壹拾參元為原告供擔保後免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告之法定代理人變更為甲○○，有臺灣港務股份有限公司民國111年1月7日港總人字第1110162009號令在卷可按（見重訴字卷(二)第121至122頁），茲據其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。又被告之法定代理人變更為丙○○，有公司基本資料附卷可查（見重訴字卷(二)第23頁），茲據原告具狀聲明由其承受訴訟，亦無不合，應予准許。

二、原告主張：被告前與伊合意成立「高雄港前鎮商港區公共倉庫2樓暨辦公部分空間租賃契約（下稱系爭租約）」，約定

01 由被告承租高雄港前鎮商港區公共倉庫2樓暨辦公室4樓部分
02 空間（倉庫面積為6718.8平方公尺、辦公室面積為169.26平
03 方公尺，總面積6888.06平方公尺，下合稱系爭租賃物），
04 租賃期間自108年7月16日起至109年7月15日止，土地租金、
05 設施租金、管理費（下合稱租費）自起租日起分別為1年新
06 臺幣（下同）688,848元、14,108,778元、1,649,849元，土
07 地租金、設施租金並均需按約調整，且租費以1個月為1期，
08 每3個月計收1次，由伊於1、4、7、10月份5日前寄發計費
09 單，被告則應於2、5、8、11月份5日前給付，若被告逾期未
10 為繳付：(一)未滿1個月者，照欠額按日加收千分之一。(二)1個
11 月以上未滿2個月者，照欠額按日加收千分之二。(三)2個月以
12 上未滿3個月者，照欠額按日加收千分之三。(四)3個月以上，
13 照欠額按日加收千分之四之違約金，且被告若積欠租費及懲
14 罰性違約金，經以履約保證金抵償後，達2個月租金以上，
15 經伊催告仍不繳清，伊得終止系爭租約。復約定若因可歸責
16 於被告之事由致伊終止系爭租約時，伊應得收取以自終止契
17 約日起至原租期屆滿日止之租費總額二分之一計算之懲罰性
18 違約金，且被告如於系爭租約屆滿或終止翌日未將系爭租賃
19 物返還予伊，除需按第4條約定之方式給付伊相當於租費之
20 金額外，每逾1日另應給付伊按每日租費0.5倍計算之懲罰性
21 違約金。另約定被告於返還租賃物時若有損壞，應於伊通知
22 期限內負責修復，否由伊代為修復，修復費用由被告負擔，
23 且被告如在系爭租賃物內遺留物品，均視為廢棄物，任由伊
24 處理，處理費用由被告負擔。嗣伊就108年7月16日至同年10
25 月15日、同年10月16日至109年1月15日之租費分別開立第
26 1、2期租賃業務計費通知單，第1、2期繳款期限分別為108
27 年10月18日、同年11月5日，並通知被告繳付履約保證金430
28 萬元，但被告並未依限繳納，伊乃於108年11月6日發函催告
29 被告繳納租費，但被告仍未繳付，伊按約於108年11月14日
30 終止系爭租約，並請求被告應於翌日返還系爭租賃物，但被
31 告於109年5月14日方返還系爭租賃物。則伊自得按約請求被

01 告給付下列金額：(一)積欠租費：自108年7月16日起至同年10
02 月15日、同年10月16日起至同年11月14日止之租費分別如附
03 表一編號1、2所示金額。(二)逾期繳租違約金：被告迄今未依
04 約繳納積欠之租費，其遲延給付第1期、第2期租費分別計算
05 至109年1月18日、同年2月5日之違約金合計如附表一編號3
06 所示金額，伊自得請求被告給付如附表一編號3所示金額及
07 按如附表一「違約金」欄所示計算方式給付違約金。(三)提早
08 終止租約之違約金：伊因被告遲延給付租金而終止系爭租
09 約，自屬因可歸責於被告情事致伊終止租約，伊應得按約請
10 求被告給付懲罰性違約金如附表一編號4所示之金額。(四)相
11 當於租費之金額：被告於系爭租約終止後，遲至109年5月14
12 日方歸還系爭租賃物，自應給付伊自108年11月15日起至109
13 年5月14日止相當於租費之金額如附表一編號5所示金額。(五)
14 逾期歸還租賃物之違約金：被告既遲延歸還系爭租賃物，自
15 應給付伊自108年11月15日起至109年5月14日止按每日租費
16 0.5倍計算之懲罰性違約金如附表一編號6所示金額。(六)租賃
17 物損壞修復費用：系爭租賃物於系爭租約終止時損壞，經伊
18 限期被告於109年4月27日前修復，被告卻未修復，伊因此支
19 出修復機電、消防設施及辦公室務品搬遷及廢棄物清除費用
20 合計如附表編號7所示之金額，伊自得向被告請求給付之，
21 且若關於辦公室物品搬遷及廢棄物清除費用，非屬於損害修
22 復費用，該等費用亦屬廢棄物清除費用，伊仍得請求被告負
23 擔之。(七)廢棄物處理費用：被告遺留於系爭租賃物之辦公物
24 品，經伊清除而暫時存放於蓬萊管理中心棧10-2庫，伊多次
25 以電話通知被告提領遺留物及繳納棧租費用，被告均置若罔
26 聞，伊自得請求被告給付棧租費用及清除被告遺留物所支出
27 之費用合計如附表一編號8所示金額。(八)滯留費：被告於108
28 年7月16日起至109年5月13日止，將所有之貨櫃、車架等物
29 未經伊同意而留置於非屬於其承租範圍之伊所管理土地上，
30 伊乃提出滯留量一覽表請其繳納費用，該滯留量一覽表上均
31 載明：「表列滯留貨物依本分公司收費規定收取滯留費」等

01 語，且經被告用印其上，足證被告同意按照伊收費規定繳納
02 滯留費而成立契約（下稱系爭契約），縱認兩造間未就滯留
03 費成立契約關係，被告未經伊同意在上開期間將貨櫃、車架
04 等物留置於非屬於其承租範圍之伊所管理土地上，乃無法律
05 上之原因而受有利益，且此已致伊受有損害，伊自得以伊按
06 商港法第12條第4項規定所訂定之「高雄港（含平安港）港
07 埠業務費之項目及費率標準表」向被告請求給付金額如附表
08 一編號9所示金額，為此爰依系爭租約第4條、第5條、第6條
09 第1項、第24條第1項、第4項、第26條第2項、第23條第2項
10 等約定、系爭契約及不當得利之法律關係提起本訴等語。並
11 聲明：(一)被告應給付原告26,523,599元及如附表所示之利
12 息、違約金。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 三、被告則以：伊在108年7月16日前即有使用系爭租賃物，當時
14 是伊子公司即訴外人台灣港務國際物流股份有限公司承租，
15 嗣該公司要求伊直接向原告承租，伊始與原告洽談承租事
16 宜，惟原告拒絕簽約用印，要求伊繼續照常使用即可，直至
17 伊資金出現問題，原告即開始催告伊來函確認及繳納保證
18 金，伊方配合發文予原告，但實際上伊未曾看過或簽署系爭
19 租約，遑論有同意系爭契約內容，此由伊自108年7月16日即
20 開始使用系爭租賃物，原告卻直至108年10月3日仍須發函確
21 認，且於108年9月13日函文仍稱契約為草案，復尚需辦理簽
22 約用印，足證雙方尚未就系爭租約達成意思表示合致，是兩
23 造間並無租賃契約存在，而係屬於使用借貸，且縱兩造間存
24 有租賃契約，除租費以外，兩造間關於如懲罰性違約金、滯
25 留費等非必要之點，並未意思表示合致，是原告應不得依系
26 爭租約向伊請求。又伊實際上早於108年11月15日返還系爭
27 租賃物，只是原告遲至109年5月14日方辦理點交。再者，原
28 告所主張堆置於其所管理土地上之車架、貨櫃等物，非伊所
29 有，伊對於原告所提出之滯留物一覽表亦無印象，且原告就
30 109年2月1日後之滯留物一覽表並未若先前記載貨櫃、車架
31 數量，所留置物品之內容及計算方式實屬有疑。另原告請求

之懲罰性違約金金額過高，應予酌減，原告原先損失者為108年11月15日起至109年7月15日止之租金，但原告已有請求伊給付自108年11月15日起至109年5月14日止相當於租費之金額，又請求自108年11月14日起至109年7月15日止按原租費總額二分之一計算之違約金，復請求自108年11月15日起至109年5月14日止之未返還租賃物違約金，重疊請求3次，因此其請求之違約金似有過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)原告前寄送108年8月16日高港自貿字第1083112345號函予被告，上載明：原告同意被告租用系爭租賃物作為自貿倉儲物流使用，租期自108年7月16日起至109年7月15日止，並檢送系爭租約草案，原告如同意契約草案內容，應於108年8月23日前去函原告確認，並繳納履約保證金等語。嗣復以108年9月23日高港自貿字第1083112530號函催請被告儘速確認雙方契約草案，並繳納履約保證金。被告則以108年10月3日108永字第008號函回復前述108年9月23日函文，載明同意契約草案內容（下稱系爭同意函）。

(二)系爭租賃物原為台灣港務國際物流股份有限公司租用，租期自108年7月15日止，又被告自108年7月16日起即占有使用系爭租賃物。

(三)原告於審理中所提出之系爭租約草案，是記載兩造約定被告向原告租用系爭租賃物，租賃期間自108年7月16日起至109年7月15日止。

(四)系爭租約草案第5條、第6條第1項分別約定：「土地租金、設施租金及管理費以1個月為1期，每3個月計收1次，由甲方（即原告）於1、4、7、10月份5日前寄發計費單，乙方（即被告）應於2、5、8、11月5日前給付」、「乙方應依甲方所開計費單於規定期限內向指定處所給付，逾期不付以違約論。乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知致甲方

01 依契約所載地址寄發計費單被退回者視同計費單已寄達。乙
02 方逾期給付時應依下列各款所定級距給付懲罰性違約金：(一)
03 未滿1個月者，照欠額按日加收千分之一。(二)1個月以上未滿
04 2個月者，照欠額按日加收千分之二。(三)2個月以上未滿3個
05 月者，照欠額按日加收千分之三。(四)3個月以上，照欠額按
06 日加收千分之四。」等語。

07 (五)系爭租約草案第25條第3款約定，除系爭契約另有約定者
08 外，乙方（即被告）積欠應繳租金、管理費及懲罰性違約
09 金，經以履約保證金抵償後，達2個月租金以上，經甲方
10 （即原告）限期催告仍不繳清者，甲方得終止系爭租約。

11 (六)原告前就108年7月16日至108年10月15日、109年10月16日
12 至109年1月15日之租費分別開立第1、2期租賃計費通知單，
13 金額均為4,317,462元，繳款期限則分別為108年10月18日、
14 同年11月5日，但被告逾期未為繳納，原告乃於108年11月6
15 日寄送催告信函催告應於文到起算7日內繳納第1期之租費暨
16 履約保證金，並告知逾期將生終止契約之效果，被告於108
17 年11月7日收受，但仍未繳付，原告復於同年11月11日寄送
18 催告信函催告應於前函期限內第1、2期之租費暨履約保證
19 金，並告知逾期將生終止契約之效果，被告於108年11月間
20 收受，但仍未繳納，原告乃於同年11月14日以電子郵件向被告
21 表示終止系爭租約，被告並以電子郵件回覆確認點交時間。

22 五、得心證之理由

23 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
24 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又租賃契約係諾成
25 契約，不以訂立書面為必要，最高法院96年度台上字第2559
26 號裁判要旨可供參照。經查：

27 1.被告於108年5月30日以108永字第004號函向原告表示其向臺
28 灣港務國際物流股份有限公司承租系爭租賃物，合約終止日
29 為108年6月14日，因現有業務銜接，其規劃向原告續租系爭
30 租賃物等語，再於同年6月10日以108永字第005號函向原告
31 表示有關其欲向原告承租系爭租賃物事宜，因業務需要，申

請增列臺灣港務國際物流股份有限公司為共同使用人等語，有上開函文在卷可按（見重訴字卷(一)第303至307頁），且為被告所不爭執（見重訴字卷(二)第89頁），自堪認定。又原告前寄送108年8月16日高港自貿字第1083112345號函予被告，上載明：原告同意被告租用系爭租賃作為自貿倉儲物流使用，租期自108年7月16日起至109年7月15日止，並檢送系爭租約草案，被告如同意契約草案內容，應於108年8月23日前去函原告確認，並繳納履約保證金等語。嗣復以108年9月23日高港自貿字第1083112530號函催請被告儘速確認雙方契約草案，並繳納履約保證金。被告則以系爭同意函回復前述108年9月23日函文，載明同意契約草案內容等節，為兩造所不爭執，亦堪認定。

2.被告固抗辯其未曾見過、簽署或同意系爭租約，兩造間並未存有租賃契約，而是屬於使用借貸性質，縱有租賃契約存在，除了租費以外之非必要之點，如懲罰性違約金、滯留費計算，雙方並未達成合意云云。惟：

(1)被告以108年5月30日108永字第004號函、同年6月10日108永字第005號函向原告要求承租系爭租賃物，嗣原告因此以108年8月16日高港自貿字第1083112345號函表明同意出租系爭租賃物，要求被告若同意系爭租約草案內容，應向其確認並繳納履約保證金，復再以108年9月23日高港自貿字第1083112530號函催請被告儘速確認雙方契約草案，並繳納履約保證金，足見原告於當時確已對被告提出系爭租約之要約。

(2)證人即被告當時法定代理人乙○○於本院審理中到庭證稱系爭同意函為助理拿予其簽名，應該是被告實際負責人即現之法定代理人丙○○請其簽名，其沒有看過系爭租約草案內容，也不確定被告有沒有收到系爭租約草案等語（見重訴字卷(二)第224至226頁），而證人乙○○前為被告之登記負責人，與被告有密切之利害關係，應不可能甘冒偽證罪之風險而故意虛偽為不利被告之證述內容，足見系爭同意函是經當時被告實際負責人丙○○要求，而由證人乙○○蓋用被告大

01 小章寄出。又丙○○既為被告之實際負責人，具有經營公司
02 之經驗，對於契約成立後應受拘束一事應無不知悉之理，被
03 告斯時公司營運資金若確有狀況，對於租金之繳付、違約罰
04 則應更為在意，不可能在未收受系爭租約草案之情況下，即
05 貿然要求登記負責人回函表示同意，是其應是在收受系爭租
06 約草案，並經確認同意內容後，方要求證人乙○○函覆原告
07 同意該契約草案，足徵被告已對原告所提出系爭契約之要約
08 為承諾。

09 (3)綜上，原告在被告提出承租系爭租賃物之申請後，表明同意
10 出租，並提供系爭租約草案對被告為要約，被告則表明同意
11 而為承諾，則以租賃契約係諾成契約，不以訂立書面為必
12 要，系爭租約即因兩造意思表示合致而成立，內容就如原告
13 所提出之系爭租約草案，與兩造是否簽約用印無涉，是被告
14 上開抗辯，尚非可採。

15 3.至被告雖另抗辯其否認曾見過系爭租約，若有，兩造乃為通
16 謀虛偽意思表示云云。惟原告於被告同意系爭租約後，乃依
17 系爭租約內容向被告請求給付租費，於被告未依期限繳費
18 後，復發函限期被告繳納，且被告確實占有使用系爭租賃物
19 等節，為兩造所不爭執，則兩造於被告函覆同意系爭租約
20 後，乃分別依系爭租約內容行使其等權利，難認兩造就系爭
21 租約為通謀虛偽意思表示。此外，被告就其抗辯兩造間就系
22 爭租約係屬通謀虛偽意思表示一節，並未舉證以實其說，是
23 被告上開抗辯，委無足採。

24 4.綜上，兩造間存有系爭租約，內容如原告所提出之系爭租約
25 草案。

26 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
27 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
28 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
29 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、
30 2項前段定有明文。經查：

31 1.系爭租約第25條第3款約定若被告積欠應繳租費及懲罰性違

約金，經以履約保證金抵償後，達2個月租金以上，經原告限期催告仍不繳清者，原告得終止系爭租約，為兩造所不爭執，是依系爭租約上開約定及前述規定，被告若積欠租費，且經以履約保證金抵償後，達2個月租金以上，原告即得終止系爭租約。

2.原告前就108年7月16日至108年10月15日、109年10月16日至109年1月15日之租費分別開立第1、2期租賃計費通知單，金額均為4,317,462元，繳款期限則分別為108年10月18日、同年11月5日，但被告逾期未為繳納，原告乃於108年11月6日寄送催告信函催告應於文到起算7日內繳納第1期之租費暨履約保證金，並告知逾期將生終止契約之效果，被告於108年11月7日收受，但仍未繳付，原告復於同年11月11日寄送催告信函催告應於前函期限內第1、2期之租費暨履約保證金，並告知逾期將生終止契約之效果，被告於108年11月間收受，但仍未繳納，原告乃於同年11月14日以電子郵件向被告表示終止系爭租約，被告並以電子郵件回覆確認點交時間等節，為兩造所不爭執，自堪認定。則原告於被告欠繳租費達2個月以上，又無履約保證金可供抵償情況下，限期要求被告於文到起算7日內繳納第1期之租費，經被告於108年11月7日收受後，未於期限即108年11月13日前繳清，原告即得按約終止系爭租約，原告又已寄送電子郵件通知被告終止系爭租約，且被告收受後無異議並與原告確認點交時間，此自足認系爭租約已於108年11月14日經原告合法終止。

(三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前段定有明文。經查，兩造間存有系爭租約，且因被告未依約繳納租費，業經原告於108年11月14日終止契約等節，已如前述，則被告自應按約給付下列各項金額：

1.租費：

依系爭租約第4條約定計算自108年7月16日起至同年11月14日之租費如附表一編號1、2所示合計為5,710,191元，為被告所不爭執（見重訴字卷(二)第213頁），則原告自得依系爭

租約上開約定請求被告給付租費如附表二編號1、2所示合計5,710,191元。

2.相當於租費之金額：

(1)系爭租約第24條前段約定「乙方（即被告）如未於契約屆滿或終止日翌日將租賃物回復原狀或經甲方（即原告）同意保持完整可用返還甲方，除仍應依第四條之計算方式給付甲方相當於租金、設施租金及管理費之合計金額外」等語，有系爭租約附卷可查（見重訴字卷(一)第73頁），是被告於系爭租約終止翌日若未將系爭租賃物回復原狀返還予原告，即仍應按系爭租約第4條約定給付租費。

(2)被告固抗辯其於108年11月15日即將系爭租賃物返還予原告，是原告拒不辦理點交云云。惟證人乙○○於本院審理中到庭證述其印象中是在109的3、4、5月將系爭租賃物返還等語（見重訴字卷(二)第226至227頁），而證人乙○○應不可能甘冒偽證罪之風險而故意虛偽為不利被告之證述內容，已如前述，是其上開證述內容應可採信，足見被告非在108年11月15日即將系爭租賃物返還予原告。此外，被告就其抗辯於108年11月15日即返還系爭租賃物一事，復無其他舉證以實其說，自應認原告主張被告是在109年5月14日方返還系爭租賃物一事為真實。

(3)系爭租約於108年11月14日終止，已如前述，則被告迄至109年5月14日始返還系爭租賃物予原告，其自應按前揭約定依系爭租約第4條給付相當於租費之金額，而如認為被告自108年11月14日起至109年5月14日止無權占用系爭租賃物，相當於租費之金額為8,611,330元一節，為被告所不爭執（見重訴字卷(二)第204頁），則原告自得按上開約定給付相當於租費之金額如附表二編號5所示。

3.租賃物損壞修復費用：

(1)系爭租約第23條第2項約定：「租賃物返還時如有損壞，乙方（即被告）應於甲方（即原告）通知期限內負責修復，否則由甲方代為修復，費用由乙方負擔。如確實無法修復，乙

01 方應按契約屆滿或終止時租賃物之帳面價值或重置成本較高
02 者賠償甲方」等語，有系爭租約附卷可查（見重訴字卷(一)第
03 73頁），足見被告返還系爭租賃物時，若有損害，應在原告
04 通知期限內負責修復，否則原告可以自行修復，並由被告負
05 擔修復費用。

06 (2)原告於109年4月23日召開「辦理高雄港前鎮商港區第1單元
07 公共倉庫2樓暨辦公室4樓部分空間租賃物損壞修復期程現場
08 會勘」，經被告名義及實際負責人參與一節，有簽到單在卷
09 可查，且為被告所不爭執（見重訴字卷(二)第268頁），足見
10 被告確實有參與該次會議。又被告雖否認原告所提出之該次
11 會議之會議記錄真正，然該次會議中依其議程乃在於討論系
12 爭租賃物損壞修復期程，原告主張其於該次會議中已有限期
13 要求被告修復系爭租賃物，應屬可採。

14 (3)被告未修復系爭租賃物消防設備故障、異常及防颱橫桿、地
15 面壁虎、鐵捲門光電開關、照明及插座、監視系統機櫃、鐵
16 捲門、升降平臺等損壞，原告乃自行委請訴外人大安消防安
17 全設備有限公司、志配企業有限公司、鎮洲機電企業行、亞
18 益機電工程有限公司檢修，而支出298,100元，有統一發票
19 在卷可憑（見重訴字卷(一)第211至225頁），則原告自得依前
20 述規定請求被告負擔修復費用298,100元。

21 (4)至原告雖另主張其因被告未將系爭租賃物回復原狀，而委請
22 他人搬遷並處理廢棄物支出47,355元，並拆除及搬運冷氣機
23 支出23,100元，亦得依系爭租約第23條第2項約定向被告請
24 求云云。惟此部分應非屬租賃物損壞之修復費用，是原告上
25 開主張，應屬無據。

26 (5)綜上所述，原告應得依系爭租約第23條第2項約定，請求被
27 告給付租賃物損壞修復費用298,100元。

28 4.廢棄物處理費用：

29 (1)系爭合約第24條第4項約定：「如乙方（即被告）於租賃物
30 內有遺留物品，均視為廢棄物，任由甲方（即原告）處理，
31 處理費用由乙方負擔，不得異議」等語，有系爭租約附卷足

證（見重訴字卷(一)第75頁），是被告若於原告終止租約後於系爭租賃物內有遺留物品，原告依約得視為廢棄物處理，並向被告請求處理費用。

(2)原告因被告於系爭租賃物中2樓倉庫、4樓辦公室遺留廢棄物，委請訴外人尚陽環保有限公司（下稱尚陽公司）清除，而分別支出費用26,250元、15,750元；因被告遺留監控機台、分離式冷氣，委請訴外人晉玉企業有限公司拆除、搬運，分別支出費用5,775元、23,100元，有統一發票、遠東公證磅單附卷可查（見重訴字卷(一)第227至229頁、第375頁），則原告依上開約定自可請求被告給付之。

(3)至原告固主張其因被告於系爭租賃物4樓辦公室遺留物品，因此委請尚陽公司搬遷，支出費用15,330元，並將該等遺留物品存放於其蓬萊管理中心棧10-2庫，得向被告收取棧租費42,697元，應得依約向被告請求云云。惟依約原告乃係得以將之做為廢棄物處理，而非將之保管、存放，是原告既未舉證證明其有何不得將之立即作為廢棄物處理，而需將原告遺留物品先予搬運、存放於其蓬萊管理中心棧10-2庫，方得以廢棄物處理、清運，其自不得請求被告給付上開搬遷費用及棧租費，原告上開主張，尚非可採。

(4)綜上所述，原告應得依系爭租約第24條第4項約定請求被告給付如附表二編號7中之55,125元及如附表編號8所示金額。

(四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異，最高法院82年度台上字第2529號裁判要旨可供參照。經查：

1.原告固主張逾期繳租違約金乃經兩造合意而訂立於契約條款中，且被告積欠租費後對其催繳置之不理，其依約請求懲罰性違約金，並無過高云云。惟：

(1)租約第5條、第6條第1項分別約定：「土地租金、設施租金

01 及管理費以1個月為1期，每3個月計收1次，由甲方（即原告）於1、4、7、10月份5日前寄發計費單，乙方（即被告）應於2、5、8、11月5日前給付」、「乙方應依甲方所開計費單於規定期限內向指定處所給付，逾期不付以違約論。乙方地址變更時，應即通知甲方更正，如不通知致甲方依契約所載地址寄發計費單被退回者視同計費單已寄達。乙方逾期給付時應依下列各款所定級距給付懲罰性違約金：(一)未滿1個月者，照欠額按日加收千分之一。(二)1個月以上未滿2個月者，照欠額按日加收千分之二。(三)2個月以上未滿3個月者，照欠額按日加收千分之三。(四)3個月以上，照欠額按日加收千分之四。」等語，為兩造所不爭執，自堪認定。又依系爭租約第4條約定計算自108年7月16日起至同年11月14日之租費如附表一編號1、2所示合計為5,710,191元，其中4,317,462元應於108年10月18日以前繳納，其餘金額則應於108年11月5日以前，為被告所不爭執（見重訴字卷(二)第213頁），則被告迄未繳納，原告自得依前述約定請求給付懲罰性違約金。

- 18 (2)原告未能按規定期限收得租金所受損害，乃為無法取得該筆租金利用之利益，通常情況應為無法取得利息之收入，然系爭租約第6條第1項所約定之懲罰性違約金已高達週年利率36.5%至146%，而近年來國內貨幣市場之利率已大幅調降，民法第205條原規定：「約定利率，超過週年百分之二十者，債權人對於超過部分之利息，無請求權」，復已於110年1月20日修正公布，並於公布後6個月施行，新修正條文規定：「約定利率，超過週年16%者，超過部分之約定，無效」，原告並未舉證證明其因未能如期收取租金，除利息損失外更有何損失，其關於租費部分請求之遲延利息加計違約金，已逾法定利率上限甚多，金額顯然過高，是參照目前國內貨幣市場利率及民法關於最高約定利率之管制規定變更趨勢，爰將原告此部分得請求之為懲罰性違約金酌減為按週年利率1%計算。

01 (3)綜上，原告應得就被告遲延繳付之租費5,710,191元，其中
02 4,317,462元自108年10月19日起算，其餘1,392,729元自108
03 年11月6日起，均至清償日止，按週年利率11%計算之懲罰性
04 違約金，是就4,317,462元租費部分自108年10月19日計算至
05 109年1月18日止違約金金額為119,642元（計算式： 0000000
06 $\times 0.11 \times (74/365 + 18/366) = 119642$ ，小數點以下四捨五
07 入），而就1,392,729元租費部分自108年11月6日起計算至1
08 09年2月5日止，違約金金額為38,574元（計算式： $0000000 \times$
09 $0.11 \times (56/365 + 36/366) = 38574$ ，小數點以下四捨五入），
10 是原告應得請求如附表二編號3所示懲罰性違約金及按附表
11 二編號1、2「違約金」欄所示計算方式之違約金。

12 2.原告復主張逾期歸還租賃物及提前終止租約之違約金，乃是
13 經雙方合意而約定，均無過高之情云云。惟：

14 (1)系爭租約第24條第1項約定：「乙方（即被告）如未於契約
15 屆滿或終止翌日將租賃物回復原狀或經甲方（即原告）同意
16 保持完整可用返還甲方，除仍應依第四條之計算方式給付甲
17 方相當於土地租金、設施租金及管理費之合計金額外，每逾
18 1日應另給付甲方按每日租金及管理費標準0.5倍計算之懲罰
19 性違約金」；又第26條第2項約定：「在契約期間內，如因
20 第十條、二十條、二十一條、二十五條(三)、(四)、(五)、(六)款可
21 歸責於乙方情事致甲方終止租約時，乙方亦應立即依第二十
22 三條及第二十四條之規定返還租賃物。倘若自終止契約日起
23 至原租期屆滿日止之期間在五年以下者，甲方應依第四條租
24 金及管理費之規定，計算自終止契約日起至原租期屆滿日止
25 之租金及管理費總額，以該租金及管理費總額之二分之一作
26 為向乙方收取之懲罰性違約金」等語，有系爭租約附卷可稽
27 （見重訴字卷(一)第73至77頁），則被告是因第25條第3款約
28 定遭原告於108年11月14日終止租約，且其未於終止契約翌
29 日將系爭租賃物返還予原告，直至109年5月14日方返還予原
30 告，原告依前述約定，應得請求被告自108年11月15日起至1
31 09年5月14日止按每日租費標準0.5倍計算之懲罰性違約金，

並得依第四條租金及管理費之規定，計算自108年11月14日起至原租期屆滿日止即109年7月15日之租費總額二分之一計算之懲罰性違約金。

- (2)原告就被告逾期未返還系爭租賃物期間，依前述約定乃得請求按每日租費標準0.5倍計算之懲罰性違約金，但被告於租約終止後逾期未返還租賃物，原告所受之損害為不能將之出租他人收取租費，然原告於此情形下本得按約收取依原本租費計算方式計算之相當於租費金額，且在本件情況下，其尚得依系爭租約約第26條第2項，請求以自終止契約日起至原租期屆滿日止之租金及管理費總額二分之一計算之懲罰性違約金，而系爭租約因可歸責於被告提前終止，原告所受之損害乃為未能按約取得租費之利益，是原告於上開情形所受損害都為無法順利取得租費之利益，然若再加計系爭租約第24條第1項約定之違約金，已得收取原按約出租時可取得租費2倍之金額，此足見兩造所約定之數額，與原告實際損害顯相懸殊，再佐以斯時因新冠肺炎疫情社會經濟狀況不佳，兩造於系爭租約第24條第1項約定之違約金顯然過高，爰將原告此部分得請求之為懲罰性違約金酌減為按原租費1%計算之違約金。又依系爭租約1年土地租金、設施租金、管理費分別為688,848元、14,108,778元、1,649,849元，有系爭租約附卷可查（見重訴字卷(一)第53頁），是合計含稅金額為17,269,849元（計算式： $00000000 \times 1.05 = 00000000$ ，小數點以下四捨五入），每日租費為47,315元（計算式： $00000000 \div 365 = 47315$ ，小數點以下四捨五入），是經酌減後原告應得依系爭租約第24條第1項請求被告給付懲罰性違約金如附表二編號6所示即86,113元（計算式： $47315 \times 0.01 \times 182 = 86113$ ，小數點以下四捨五入）。
- (3)系爭租約因可歸責於被告而遭原告終止租約，原告所受損害乃為無法依約收取租費之利益，是於此情下，兩造約定被告應給付計算自終止契約日起至原租期屆滿日止之租費，以該金額二分之一計算之懲罰性違約金，與原告所受損害相比，

並無過高之情，且被告亦無舉證證明於此情況兩造所約定之違約金過高而顯失公平，是被告抗辯此條約定之違約金過高云云，應非可採。又原告如得依系爭租約第26條第2項請求違約金，金額為5,803,041元一節，為被告所不爭執（見重訴字卷(二)第213至214頁），是原告就此自得請求被告給付違約金如附表二編號4所示金額。

(4)綜上，系爭租約第24條第1項所約定之違約金過高，經酌減後原告就此得請求給付如附表二編號6所示金額，而系爭租約第26條第2項所約定之違約金並無過高，原告就此應得請求給付如附表二編號4所示金額。

(五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。經查：

1.被告固抗辯滯留量一覽表上載貨櫃、車架等物非其所有，且原告所提出之滯留量一覽表上其印文非其所為，其否認滯留量一覽表之真正，而自109年2月1日後之滯留量一覽表未若其他滯留量一覽表有記載貨櫃、車架數量，滯留之物品計算方式、內容恐有疑問云云。惟證人即原告職員丁○○於本院審理中到庭證述滯留量一覽表均為其製作，其是依被告員工所述確認上載物品為被告所有，大約9成之滯留量一覽表為其拿予被告員工蓋用印文簽收，其餘是其同事拿給被告員工蓋用印文簽收，因其是將滯留量一覽表攜至被告承租之辦公室予在內職員蓋用印文簽收，因此可以確定是被告職員所為，當時被告職員並未爭執數量或上載物品非被告所有等語（見重訴字卷(二)第370至374頁），而證人丁○○為製作滯留量一覽表之人，其對於該表製作及簽收過程應知悉甚詳，再佐以109年4月1日起至同年月30日止之滯留量一覽表上被告之統一發票專用章印文（見重訴字卷(二)第337頁），與被告於109年1月20日在臺灣臺北地方法院回證（見司促字卷第95頁）上蓋用之印文大小、內容及字體相同；而109年3月1日起至同年月31日止之滯留量一覽表上被告之大、小章印文（見重訴字卷(二)第333頁），與被告於110年11月23日在陳報

予本院之民事委任狀（見重訴字卷(二)第59至61頁）上大、小章印文大小、內容、字體一樣，足見109年4月1日起至同年月30日止及109年3月1日起至同年月31日止之滯留量一覽表上被告印文應確為被告印章所蓋用，證人丁○○上開證述內容，應可採信。則證人丁○○乃依被告向原告承租辦公室內職員之陳述製作滯留量一覽表，並經其中員工執上載被告公司名稱之倉庫專用章、統一發票專用章及大、小章簽收，且於簽收之際未曾爭執滯留量一覽表上載物品非被告所有或數量錯誤。衡情於被告承租辦公室內辦公之員工，且又得執被告之印章簽收原告欲交與被告文件之人，應確屬被告之員工，尚不得因證人丁○○無法證述該職員姓名，即認證人丁○○證述內容不可採信，且滯留量一覽表上載物品非被告所堆置，並參以原告在滯留量一覽表上載明該表所列滯留物要依原告收費標準收費，被告職員於簽收後應知悉該表上載內容攸關被告是否應予繳費及繳費金額，若有錯誤應不可能不予反應，但被告職員於歷次簽收該表格時均未爭執上載物品非被告所有，或數量有誤，應足認被告確實有於該表所載時間堆置如該表所載數量之物品於非其所承租之原告商港區域，被告上開抗辯，尚非可採。

2.原告固主張滯留量一覽表備註欄均記載：「表列滯留貨物依本公司收費規定收取滯留費」等語，則被告於其上用印，足認其同意依被告收費規定繳納滯留費云云。惟被告於滯留量一覽表末端「此致永流股份有限公司簽章」等印刷文字後蓋印，並未於其上表明同意按原告於備註欄所載要求繳費等語，有該等滯留量一覽表附卷可查（見重訴字卷(二)第301至341頁），則被告於滯留量一覽表末端「此致永流股份有限公司簽章」等印刷文字後蓋印，且無其他文字表示，按其文義應僅足以證明被告已簽收滯留量一覽表，尚難據以認定其與原告就滯留物品應按原告收費規定收取滯留費達成合意，是原告上開主張，尚非可採。

3.被告既於滯留量一覽表所載時間堆置如該表所載數量之物品

於非其所承租之原告管理商港區域，其即屬無法律上之原因而受有占用該等區域之利益，且此自己致原告受有損害，原告應得請求被告返還占用該區域之利益。又原告依商港法第12條第4項之規定定有高雄港（含平安港）港埠業務費之項目及費率標準表，對於不特定之商港設施使用人得依該表收取相關費用，而被告對於若其確有如滯留量一覽表上載物品滯留，原告所得請求之滯留費金額為614,247元，並不爭執（見重訴字卷(二)第206頁），則原告自得就此請求被告返還利益如附表二編號9所示金額。

(六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條亦定有明文。經查：

- 1.被告如附表二所示之債務都是以支付金錢為標的，是依前述規定，其若遲延給付，原告即得請求依法定利率即週年利率5%計算之利息。
- 2.被告就附表二編號1所示租費應於108年10月18日前給付，如附表二編號2所示租費應於108年11月5日前給付，並未爭執（見重訴字卷(二)第204頁），則該二債務應屬給付有確定期限者，被告自期限屆滿時起即應負遲延責任，是原告就該二金額應得分別請求被告給付如附表二編號1、2所示之利息。
- 3.如附表二編號3至9所示債務屬給付無確定期限之債務，原告若無其他催告行為，被告應自原告起訴而送達訴狀，與催告有同一效力，卻仍未給付時起負遲延責任。又原告就如附表一編號5至7及編號9所示債務，乃是以民事起訴狀向被告全額起訴請求給付，而該書狀繕本是於109年10月16日送達於

01 被告，有中華郵政掛號郵件收件回執附卷可查（見重訴字卷
02 一第299頁），且為被告所不爭執（見重訴字卷二第205
03 頁），則原告就如附表二編號5至7、編號9所示金額請求如
04 該表所示之利息，自屬可採。另原告就如附表一編號3至4、
05 8所示債務，乃是以109年12月24日民事補正狀向被告全額起
06 訴請求給付，而該書狀繕本是於109年12月28日送達於被
07 告，中華郵政掛號郵件收件回執附卷可查（見重訴字卷二第
08 295至297頁），且為被告所不爭執（見重訴字卷二第347
09 頁），則原告就如附表二編號3至4、8所示金額請求如該表
10 所示之利息，自屬可採。

11 六、綜上所述，原告與被告間確實存有系爭租約，被告未依約繳
12 付租費，原告已合法於108年11月14日終止租約，惟被告竟
13 於109年5月14日始返還系爭租賃物，且未修復系爭租賃物損
14 壞之處，並留有遺留物品，另被告在非其承租區域存有滯留
15 物品，是原告自得依系爭租約第4條、第6條第1項、第24條
16 第1項、第4項、第26條第2項、第23條第2項等約定及不當得
17 利之法律關係，請求被告給付21,352,113元及如附表二所示
18 之利息及違約金。至原告逾此範圍之請求，則無理由，應予
19 駁回。

20 七、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
21 或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
22 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應
23 予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果
25 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

26 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。爰依
27 民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如
28 主文。

29 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
30 民事第二庭 法 官 楊淑儀

31 以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 10 月 28 日

書記官 詹立瑜

附表一：

編號	本金（新臺幣）	利息計算期間	週年利率	違約金
1	4,317,462元	自108年10月19日起至清償日止	5%	自109年1月19日起至清償日止，按日以日息0.4%計算之違約金。
2	1,392,729元	自108年11月6日起至清償日止	5%	自109年2月6日起至清償日止，按日以日息0.4%計算之違約金。
3	1,052,032元	自109年12月29日起至清償日止	5%	無
4	5,803,041元	自109年12月29日起至清償日止	5%	無
5	8,611,330元	自109年10月17日起至清償日止	5%	無
6	4,305,756元	自109年10月17日起至清償日止	5%	無
7	368,555元	自109年10月17日起至清償日止	5%	無
8	58,447元	自109年12月29日起至清償日止	5%	無
9	614,247元	自109年10月17日起至清償日止	5%	無

附表二：

編號	本金（新臺幣）	利息計算期間	週年利率	違約金
1	4,317,462元	自108年10月19日起至清償日止	5%	自109年1月19日起至清償日止，按週年利率11%計算之違約金。
2	1,392,729元	自108年11月6日起至清償日止	5%	自109年2月6日起至清償日止，按週年利率11%計算之違約金。
3	158,216元	自109年12月29日起至清償日止	5%	無

(續上頁)

01

4	5,803,041元	自109年12月29 日起至清償日止	5%	無
5	8,611,330元	自109年10月17 日起至清償日止	5%	無
6	86,113元	自109年10月17 日起至清償日止	5%	無
7	353,225元	自109年10月17 日起至清償日止	5%	無
8	15,750元	自109年12月29 日起至清償日止	5%	無
9	614,247元	自109年10月17 日起至清償日止	5%	無